

Fonds de biens immobiliers IG Mackenzie – Séries C et J

Société de gestion d'investissement, I.G. Ltée

Le présent document contient des renseignements qu'il est important de connaître au sujet du produit Fonds de biens immobiliers IG Mackenzie – séries C et J. Vous trouverez plus de détails dans le prospectus simplifié du Fonds. Pour en obtenir un exemplaire, vous pouvez contacter votre conseiller d'IG Gestion de patrimoine (« conseiller IG »), téléphoner à la Société de gestion d'investissement, I.G. Ltée au 1-800-661-4578 (au Québec) ou au 1-888-746-6344 (ailleurs au Canada), ou encore visiter notre site Web au ig.ca/fr.

Avant d'investir dans un fonds, vous devez prendre en considération vos autres placements et votre tolérance au risque.

Bref aperçu*

Code(s) du Fonds	Série C [SF 1738] Série J [SF]	Gestionnaire du fonds	Société de gestion d'investissement, I.G. Ltée
Date de création de la série	Série C : 2 janvier 1984 Série JSF : 16 janvier 2017	Gestionnaire(s) de portefeuille	Société de gestion d'investissement, I.G. Ltée Corporation Financière Mackenzie (sous-conseiller)
Valeur totale du Fonds au 31 mars 2026	3,6 G\$	Distributions	Vers la fin de chaque mois
Ratio des frais de gestion (RFG)**	Série C : 2,72 %	Placement minimal du ménage***	Série C : 50 \$ au départ, tranches de 50 \$ par la suite

* Le présent document porte sur les titres des séries C et J. Pour en savoir plus sur les substitutions automatiques, reportez-vous à la rubrique « Combien cela coûte-t-il? » ci-dessous.

** Veuillez vous reporter à la rubrique « Frais du Fonds » pour connaître les RFG applicables à chaque série.

*** Veuillez consulter le tableau des réductions de frais à la rubrique « Frais du Fonds » pour connaître le montant de placement minimal du ménage applicable à chaque série.

Dans quoi le Fonds investit-il?

Le Fonds vise à procurer la croissance à long terme du capital et un revenu constant en investissant principalement dans un portefeuille diversifié de biens immobiliers canadiens productifs de revenu offrant un potentiel de croissance supérieur à la moyenne. Dans une moindre mesure, le portefeuille peut comprendre des placements en effets commerciaux à court terme, des obligations d'État et de sociétés, des FPI ainsi que des prêts hypothécaires.

Les tableaux ci-dessous vous donnent un aperçu des placements du Fonds au 31 mars 2026. Ces placements peuvent être modifiés.

Dix principaux placements (au 31 mars 2026)

1.	400 Industrial Centre (Toronto, Ontario)	8,5 %
2.	1350 et 1360, boul. René-Lévesque Ouest et 1025, rue Lucien-L'Allier (Montréal, Québec)	5,2 %
3.	Trésorerie et équivalents de trésorerie	5,2 %
4.	7095 Fifth Line (Milton, Ontario)	5,0 %
5.	Great Plains IV Industrial Park (Calgary, Alberta)	4,9 %
6.	Fiducie du Canada pour l'habitation 2,85 % 15-06-2030	4,5 %
7.	55, avenue University (Toronto, Ontario)	4,4 %
8.	Appartements Rockhill (Montréal, Québec)	4,2 %
9.	Dominion Bridgeland (Calgary, Alberta)	4,1 %
10.	Citizen on Jasper (Edmonton, Alberta)	4,0 %
Pourcentage total des 10 principaux placements		50,0 %
Nombre total de placements		59

Répartition des placements (au 31 mars 2026)



Quels sont les risques associés à ce Fonds?

La valeur du Fonds peut augmenter ou diminuer. Vous pourriez perdre de l'argent.

Une façon d'évaluer les risques associés à un fonds est de regarder les variations de son rendement, ce qui s'appelle la « volatilité ».

En général, le rendement des fonds très volatils varie beaucoup. Ces fonds peuvent perdre de l'argent, mais aussi avoir un rendement élevé. Le rendement des fonds peu volatils varie moins et est généralement plus faible. Ces fonds risquent moins de perdre de l'argent.

Aucune garantie

Comme la plupart des organismes de placement collectif, ce Fonds n'offre aucune garantie. Vous ne récupérez pas nécessairement le montant investi.

Niveau de risque

IG Gestion de patrimoine estime que le niveau de volatilité de ce Fonds est **faible**.

Ce niveau est établi en fonction de la variation du rendement du Fonds d'une année à l'autre. Il n'indique pas la volatilité future du Fonds et peut changer avec le temps. Un fonds dont le niveau de risque est faible peut quand même perdre de l'argent.



Pour de plus amples renseignements sur l'évaluation du risque ou les risques particuliers à ce Fonds, y compris, mais sans s'y limiter, les risques de liquidité, d'évaluation des biens immobiliers et de placement dans des biens immobiliers, veuillez consulter la rubrique *Quels sont les risques de placement dans un fonds commun de placement?* du prospectus simplifié du Fonds.

Fonds de biens immobiliers IG Mackenzie – Séries C et J

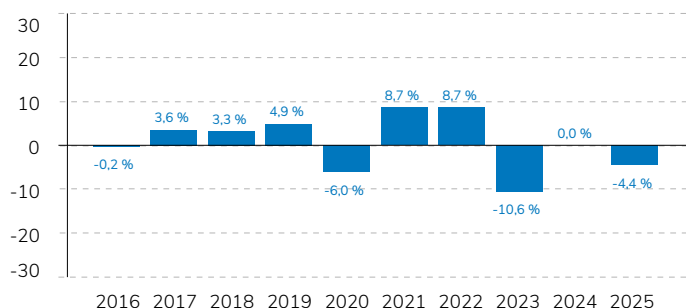
Quel a été le rendement du Fonds?

La présente section indique le rendement des titres de série C du Fonds au cours des 10 dernières années. Les rendements sont présentés après déduction des frais du Fonds. Ces frais réduisent les rendements.

Le rendement des titres de série J serait similaire à celui des titres de série C, mais il varierait car les frais de gestion et d'administration combinés sont différents de ceux des titres de série C, tel qu'il est exposé dans le tableau des réductions de frais à la rubrique « Frais du Fonds » ci-après.

Rendements annuels

Le graphique suivant montre le rendement des titres de série C du Fonds au cours des 10 dernières années. Le Fonds a terminé 4 de ces 10 années à la baisse. La variation des rendements d'une année à l'autre peut vous aider à évaluer le degré de risque du Fonds au cours des dernières années. Elle n'est pas indicative du rendement futur du Fonds.



Meilleur et pire rendement sur 3 mois

Le tableau suivant présente le meilleur et le pire rendement des titres de série C du Fonds sur 3 mois au cours des 10 dernières années. Ces rendements pourraient augmenter ou diminuer ultérieurement. Déterminez l'ampleur de la perte que vous êtes en mesure de tolérer à court terme.

	Rendement	3 mois terminés	Si vous aviez investi 1 000 \$ au début de cette période
Meilleur rendement	5,7 %	30 novembre 2021	Votre placement augmenterait à 1 057 \$.
Pire rendement	-11,0 %	30 avril 2020	Votre placement chuterait à 890 \$.

Rendement moyen

Une personne qui aurait investi 1 000 \$ dans les titres de série C il y a 10 ans aurait un placement d'une valeur de 1 068 \$ au 31 mars 2026, ce qui équivaut à un taux de rendement annuel composé d'environ 0,7 %.

À qui le Fonds est-il destiné?

Aux investisseurs qui tolèrent les risques associés à ce placement et qui :

- cherchent à obtenir une appréciation du capital à long terme, car le Fonds est uniquement destiné aux investisseurs qui ont un horizon de placement à long terme.
- Le Fonds n'est pas destiné aux investisseurs susceptibles d'avoir besoin de liquidités rapidement ou soudainement, ou de retirer des fonds de leur placement dans les 45 jours qui suivent l'acquisition de parts, étant donné ce qui suit :
 - le Fonds investit la majeure partie de son actif dans des biens immobiliers, qui ne sont pas liquides. Cette caractéristique le distingue de la plupart des OPC qui investissent dans des actifs liquides pouvant être vendus rapidement et facilement;
 - pour vendre vos parts, vous devez nous faire parvenir votre ordre de vente au moins 30 jours avant le jour d'évaluation où la valeur liquidative pour la vente doit être calculée; et
 - la valeur liquidative de chaque série est calculée deux fois par mois civil aux dates d'évaluation du Fonds, qui sont habituellement le 15 et le dernier jour ouvrable du mois.

La série C est fermée aux nouveaux placements, mais est offerte au moyen de placements à partir de la même série d'un autre Fonds, du réinvestissement des distributions et des programmes de prélèvements automatiques existants.

Combien cela coûte-t-il?

La section qui suit présente les frais que vous pourriez avoir à payer pour acheter, posséder et vendre des titres de série C et de série J du Fonds. Les frais (y compris les commissions) peuvent varier d'une série et d'un fonds à l'autre. Des commissions élevées peuvent inciter les représentants à recommander un placement plutôt qu'un autre. Informez-vous sur les fonds et les placements plus économiques qui pourraient vous convenir.

Nous offrons aux investisseurs admissibles des réductions des frais de gestion et d'administration combinés sur leurs placements dans des Fonds d'IG Gestion de patrimoine admissibles comme il est indiqué dans le tableau des réductions de frais à la rubrique « Frais du Fonds ». Si votre ménage a des actifs de 500 000 \$ ou plus et que le total de vos frais de gestion et d'administration était moins élevé si vous déteniez des parts de série J (collectivement, les « critères d'admissibilité »), nous échangerons automatiquement vos titres de série C contre des titres de série J du Fonds (qui comportent des frais de gestion et d'administration combinés moins élevés). Une fois que vous aurez échangé vos titres contre des titres de série J du Fonds, vous conserverez vos titres de série J même si vous ne répondez plus aux critères d'admissibilité. Consultez la rubrique « Frais » dans le prospectus simplifié du Fonds et contactez votre conseiller IG pour obtenir plus de détails.

Un mot sur la fiscalité

En général, vous devez payer de l'impôt sur le revenu pour tout gain réalisé dans le Fonds. Le montant dépend des lois fiscales de votre lieu de résidence et du fait que le Fonds est détenu ou non dans un régime enregistré, tel qu'un régime enregistré d'épargne-retraite ou un compte d'épargne libre d'impôt.

À noter que si vous détenez les titres du Fonds dans un compte non enregistré, les distributions imposables du Fonds seront incluses dans votre revenu imposable, peu importe que vous les receviez en espèces ou qu'elles soient réinvesties.

Fonds de biens immobiliers IG Mackenzie – Séries C et J

1. Frais d'acquisition

Les parts de séries C et J sont assorties de l'option sans frais. Vous ne payez donc aucuns frais d'acquisition si vous achetez, faites racheter ou échangez vos parts.

Si vous achetez des titres de la présente série du Fonds, le gestionnaire du Fonds pourrait verser à votre conseiller IG une prime de croissance pouvant atteindre 2,75 %. Le gestionnaire du Fonds pourrait verser à votre conseiller IG un montant supplémentaire pouvant atteindre 40 % de la prime de croissance si nous avons retenu ses services en tant que conseiller IG avant le 1^{er} octobre 2023 ou s'il s'est joint à notre entreprise il y a moins de quatre ans. Les conseillers qui occupent ce poste seulement depuis le 30 septembre 2023 ne recevront pas de montant supplémentaire.

2. Frais du Fonds

Vous ne payez pas ces frais directement. Ces frais réduisent le rendement annuel de la série. La série C comporte des frais de gestion et d'administration combinés plus élevés que ceux de la série J. Au 30 septembre 2025, les frais du Fonds de chaque série étaient les suivants :

	Taux annuel (en % de l'actif de la série)	
	Série C	Série J
Ratio des frais de gestion (RFG) Il s'agit du total des frais de gestion (y compris la commission de suivi) et des charges d'exploitation (y compris les frais de service et d'administration) de la série.	2,72 %	2,29 %
Ratio des frais d'opérations (RFO) Il s'agit des frais d'opérations sur les placements de la série.	0,00 %	0,00 %
Frais du Fonds	2,72 %	2,29 %
Sur chaque tranche de 1 000 \$ investie, cela correspond à :	27,20 \$	22,90 \$

Les clients qui détiennent des titres de série C sont admissibles à une remise partielle ou totale des frais de service payés par le Fonds à l'égard de leur placement, tel qu'énoncé dans le prospectus simplifié du Fonds.

3. Autres frais

Vous pourriez devoir payer d'autres frais applicables à l'achat, à la détention, à la vente ou à l'échange de titres du Fonds.

Frais	Ce que vous payez
Frais d'échange	Si vous échangez des parts contre des parts d'un autre Fonds IG Gestion de patrimoine moins de 18 mois (548 jours) après leur acquisition, vous pourriez devoir payer des frais d'échange pouvant atteindre 2,00 % de la valeur liquidative des parts acquises. Ces frais sont payables au Fonds.
Frais de liquidité	Si vous demandez le rachat moins de 18 mois (548 jours) après la date de l'acquisition des parts dans le Fonds, vous pourriez avoir à payer des frais de liquidité pouvant atteindre 2,00 % de la valeur liquidative des parts rachetées. Ces frais sont payables au Fonds.

Et si je change d'idée?

En vertu des lois sur les valeurs mobilières de certaines provinces et de certains territoires, vous avez le droit :

- de résoudre un contrat d'achat de titres d'un organisme de placement collectif dans les deux jours ouvrables qui suivent la réception du prospectus simplifié ou de l'aperçu du fonds, ou
- d'annuler votre achat dans les 48 heures qui suivent la réception de la confirmation d'achat.

Dans certaines provinces et certains territoires, vous avez également le droit d'annuler un achat ou d'engager une poursuite en dommages-intérêts si le prospectus simplifié, la notice annuelle, l'aperçu du fonds ou les états financiers contiennent de l'information fautive ou trompeuse. Vous devez cependant agir dans les délais prescrits par la loi sur les valeurs mobilières de votre province ou territoire.

Pour de plus amples renseignements, reportez-vous à la loi sur les valeurs mobilières de votre province ou territoire, ou consultez un conseiller juridique.

Le tableau ci-dessous présente la diminution combinée des frais de gestion et d'administration de la série C à la série J.

Placements du ménage	Série	Réduction des frais de gestion et d'administration combinés (par rapport à la série C)
Jusqu'à 499 999 \$	C	s.o.
500 000 \$ et plus	J	0,22 %

Renseignements sur la commission de suivi

La commission de suivi est versée tant que vous conservez votre placement dans le Fonds. Elle couvre les services et les conseils que vous donne votre conseiller IG.

Le gestionnaire du Fonds verse la commission de suivi à votre conseiller IG. Elle est prélevée, en tout ou en partie, sur les frais de gestion du Fonds et elle est établie d'après la valeur de votre placement. Son taux se situe dans une fourchette de :

- 0,40 % à 0,70 % par année (4,00 \$ à 7,00 \$ par année par tranche de 1 000 \$ investis).

Renseignements

Communiquez avec IG Gestion de patrimoine ou votre conseiller IG pour obtenir un exemplaire du prospectus simplifié et d'autres documents d'information du Fonds. Ces documents et l'aperçu du fonds constituent les documents juridiques du Fonds.

Au Québec :

IG Gestion de patrimoine
2001, boul. Robert-Bourassa, bureau 2000
Montréal (Québec) H3A 2A6
1-800-661-4578

Ailleurs au Canada :

IG Gestion de patrimoine
447, av. Portage
Winnipeg (Manitoba) R3B 3H5
1-888-746-6344

ig.ca/fr

Pour en savoir davantage sur les investissements dans des organismes de placement collectif, consultez la brochure **Comprendre les organismes de placement collectif** des Autorités canadiennes en valeurs mobilières sur le site www.autorites-valeurs-mobilieres.ca.